

Дело № 2-1957/2024

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Норильск Красноярского края

26 сентября 2024 года

Норильский городской суд Красноярского края в составе:
председательствующего судьи [REDACTED],
при секретаре судебного заседания [REDACTED]

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю в городе Норильске в интересах [REDACTED] к Обществу с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю в городе Норильске обратился в суд в интересах [REDACTED] с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «[REDACTED]» (далее – [REDACTED]) о защите прав потребителей. В обоснование заявленных требований процессуальный истец указал, что 29.10.2021 между потребителем и [REDACTED] «[REDACTED]» был заключен договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 2-121. Объектом долевого строительства является квартира № 121, общей площадью 72,1 кв.м., расположенная в жилом доме № 2 по адресу: [REDACTED], п. [REDACTED], уч. № 1 [REDACTED] и уч. № [REDACTED] (строительный адрес). Цена договора составила [REDACTED] руб. Срок передачи объекта долевого строительства в соответствии с 3.1 Договора определен не позднее 31.12.2022. В нарушение условий договора объект был передан потребителю только 03.07.2023. В связи с уменьшением проектной площади объекта долевого строительства на основании п. 3 акта приема-передачи объекта долевого строительства от 03.07.2023 застройщик обязался произвести возврат истцу излишне уплаченных им денежных средств в размере [REDACTED] руб. не позднее 01.10.2023. Фактически денежные средства в указанном размере возвращены истцу 07.11.2023. В связи с этим, неустойка за просрочку передачи объекта за период с 01.07.2023 по 03.07.2023 составила [REDACTED] руб., неустойка за просрочку возврата излишне уплаченных потребителем денежных средств за период с 13.07.2023 по 06.11.2023 - [REDACTED] руб. По изложенным основаниям просит взыскать в пользу потребителя неустойку в заявленных размерах, компенсацию морального вреда в сумме [REDACTED], а также штраф.

В судебное заседание участвующие в деле лица не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Представитель ответчика направил в суд возражения, в которых указал о несогласии с заявленными требованиями, ссылаясь на неправильный расчет

неустойки, чрезмерный размер неустойки и компенсации морального. Просил снизить размер неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, и предоставить отсрочку исполнения решения суда до 31.12.2024.

Изучив исковое заявление и возражения, исследовав материалы [REDACTED] следующему.

Судом установлено, что 29.10.2021 между [REDACTED] и ООО «[REDACTED]» заключен договор № 2-121 участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 2-121.

Объектом долевого строительства является квартира № 121, площадью 72,1 кв.м., расположенная в жилом доме № [REDACTED] по адресу: г. [REDACTED], п. [REDACTED], уч. № 1 [REDACTED] и уч. № [REDACTED] (строит. адрес).

Согласно п. 4.1 Договора, стоимость объекта долевого строительства (договора) составляет [REDACTED] руб.

Срок передачи объекта долевого строительства участнику в соответствии с п. 3.1 договора определен не позднее 31.12.2022.

Объект строительства завершен, застройщиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.01.2023 № 77-17-011219-2023.

Согласно акту приема-передачи объекта долевого строительства от 03.07.2023 ответчик передал участнику вышеуказанную квартиру 03.07.2023.

В результате уменьшения проектной площади объекта долевого строительства на основании п. 3 акта приема-передачи объекта долевого строительства от 03.07.2023 застройщик принял на себя обязательства по возврату излишне уплаченных участником долевого строительства денежных средств в общем размере [REDACTED] в срок не позднее 01.10.2023.

Фактически денежные средства в согласованном сторонами размере [REDACTED] руб. возвращены [REDACTED] 07.11.2023, что следует из материалов дела и ответчиком не оспаривается.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статья 310 ГК РФ предусматривает, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В силу ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора не допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом или иным актом, на основе которого действует это соглашение.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) застройщик обязуется в предусмотренный договором срок (с

силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия его изменения.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 указанного Федерального закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного частью 2.1 данной статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Также Частью 8 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ предусмотрено, что за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 данной статьи, за нарушения сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора, требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) застройщик уплачивает участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с

осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренной настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов). Если недостаток (дефект) объекта строительства (жилого помещения) является основанием для признания объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени), предусмотренной настоящей частью, рассчитывается от цены договора.

Согласно п. 2 Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 161, в отношении особенностей применения неустойки (штрафа, пени) финансовыми санкциями, а также мер ответственности за неисполнение ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, период с 01.07.2023 до 31.12.2024 включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в строительстве, предусмотренных ч. 6 ст. 5, ч. 2 ст. 6, частями 2 и 6 ст. 9, подлежащих уплате с учетом ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2014-ФЗ, в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные п. 1 данного постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, выше ключевой ставки Центрального банка РФ, действовавшей по состоянию на 01.07.2023.

Из указанного следует, что финансовая санкция за просрочку в денежных средствах подлежит расчету исходя из ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на 01.07.2023 в размере 7,5 %.

В соответствии с абз. 2 п. 4.5 Договора, сторонами согласован срок в денежных средствах, если по результатам обмера БТИ площадь объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п. 1.3 Договора, в течение 10 рабочих дней после получения от участника долевого строительства соответствующего требования с банковскими реквизитами, но не ранее передачи объекта долевого строительства.

Таким образом соответствующее обязательством должно быть исполнено застройщиком не позднее 17.07.2023 (03.07.2023 + 10 рабочих дней, включая выходные и праздничные дни).

С учетом изложенного, сумма неустойки за просрочку возврата излишне уплаченных денежных средств за период с 18.07.2023 по 07.11.2023 (112 дней) составляет [REDACTED] руб., из расчета: [REDACTED] руб. x [REDACTED] дней x [REDACTED].

Кроме того, как следует из п. 4.1 договора цена договора определена сторонами в размере [REDACTED] руб.

При этом в случаях, указанных в пунктах 4.4, 4.5 договора, цена договора подлежит изменению.

В соответствии с пунктами 4.4, 4.5 договора, после обмеров БТИ стороны производят окончательные взаиморасчеты, основываясь на данных, указанных в документах технической инвентаризации. Если по результатам обмера Площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в пункте 1.3. Договора, то Застройщик обязан возвратить участнику до.

строительства, излишне уплаченные им денежные средства, исходя из расчетной цены 1 квадратного метра, определенной в п. 4.1. Договора, в течение 10 рабочих дней после получения от участника долевого строительства соответствующего требования с банковскими реквизитами, но не ранее даты передачи Объекта долевого строительства.

акта приема-передачи объекта долевого строительства от [REDACTED], исходя из условий договора и результатов обмеров, Договора цена договора составила [REDACTED] руб.

При этом за несвоевременный возврат излишне уплаченных по Договору денежных средств, составляющих разницу от первоначальной и уточненной цены Договора, предусмотрена самостоятельная мера ответственности, в связи с чем суд полагает необходимым руководствоваться измененной ценой договора.

[REDACTED] размер неустойки по данному основанию за период с 01.07.2023 по 02.07.2023 составит [REDACTED] ([REDACTED] руб. x 2 дн. x 7,5 % x 1/150).

В соответствии с п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным Федеральным законом.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним, прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

На основании ст. 151 ГК РФ в случае, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В соответствии с ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ моральный вред, причиненный гражданину - участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, вследствие нарушения застройщиком прав гражданина - участника долевого строительства, предусмотренных данным Федеральным законом и договором, подлежит компенсации застройщиком при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных гражданином - участником долевого строительства убытков.

Определяя размер компенсации морального вреда по данному учитывает степень вины ответчика, характер и степень физических нравственных страданий истца и, руководствуясь принципами раз справедливости, считает необходимым взыскать с ответчика в по компенсацию морального вреда в размере [REDACTED] руб.

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 2 удовлетворении судом требований гражданина - участника строительства, заключившего договор исключительно для личных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина - долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 08.08.2024 № 266-ФЗ «С изменениями в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и названного федерального закона применяются при определении размера (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня вступления в силу настоящего федерального закона.

Таким образом, поскольку ответчик до настоящего времени в добровольном порядке требования истца не удовлетворил, суд взыскивает с ответчика штраф, предусмотренный ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в сумме [REDACTED] руб., из расчета: ([REDACTED] руб. + [REDACTED] руб.) x 5 %.

В силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить ее размер.

Согласно разъяснениям, указанным в п. 34 Постановления Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение ст. 333 ГК РФ по защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по требованию ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает уменьшение размера штрафных санкций является допустимым.

С учетом фактических обстоятельств дела и примененного нормативного правового регулирования к спорным правоотношениям, правовых оснований для снижения неустойки и штрафа суд не усматривает.

На основании абз. 5 п. 1 Постановления Правительства от 18.03.2024 в отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их предусмотренных данным пунктом, требования о которых были предъявлены исполнению застройщику до дня вступления в силу настоящего постановления предоставляется отсрочка до 31.12.2024 включительно.

Следовательно, исполнение решения суда в части взыскания неустойки подлежит отсрочке до 31.12.2024.

Согласно ст.ст. 88, 94 ГПК РФ к судебным расходам относятся государственная пошлина и издержки, связанные с рассмотрением дела, в том числе суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам, расходы на оплату услуг представителей и другие.

На основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 ГПК РФ. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в данной статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истцы были освобождены, взыскиваются с ответчика пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в связи с чем с ответчика в доход местного бюджета МО г. Норильск подлежат взысканию государственная пошлина в сумме [REDACTED] руб.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194- 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю в городе Норильске в интересах [REDACTED] [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» (ИНН [REDACTED]) в пользу [REDACTED] неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства в сумме [REDACTED] руб., неустойку за нарушение срока удовлетворения требований потребителя о возврате излишне уплаченных денежных средств в размере [REDACTED] руб., компенсацию морального вреда в сумме [REDACTED] руб., а также штраф в размере [REDACTED] руб.

Исполнение решение суда в части взыскания неустоек и штрафа подлежит отсрочке до 31.12.2024.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» (ИНН [REDACTED]) в доход местного бюджета МО г. Норильск государственную пошлину в размере [REDACTED] руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда через Норильский городской суд в месячный срок со дня вынесения решения судом в окончательной форме.

Председательствующий

О.М. [REDACTED]

Мотивированное решение суда изготовлено 18.10.2024.



удья _____ О.М.

